

**Memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0132-M**

**Quito, D.M., 17 de abril de 2024**

**PARA:** Sr. Mgs. David Fabián Paz Viera  
**Administrador Zonal**  
**ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN**

Sra. Mgs. Jessica Isabel Castillo Rodriguez  
**Directora Zonal de Hábitat y Obras Públicas**  
**ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN - DIRECCION ZONAL**  
**DE HÁBITAT Y OBRAS PÚBLICAS**

**ASUNTO:** CRITERIO LEGAL DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA  
ADQUISITIVA DE DOMINIO SRA. ROSA LEÓN PREDIO 390030

En relación al memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZHOP-2024-0320-M de 09 de abril de 2024, mediante el cual la Directora Zonal de Hábitat y Obras Públicas indica que "(...) *En virtud de lo expuesto, adjunto al presente informe Técnico Nro. AZCA-DZHOP-GU-PAD-2024-003, con el fin de que se elabore informe legal correspondiente y borrador de proyecto de resolución*". En relación a la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de la señora Rosa Camila León. Al respecto, a usted digo:

**ANTECEDENTES:**

Con documento No. 2154, ingresado a esta Administración Zonal con ticket Sitra No. GADDMQ-AZC-DZAF-UZA-2024-0304-E, de fecha 05 de febrero de 2024, mediante el cual la Sra. Rosa Camila León, solicita "(...) *Obtención del Licenciamiento emitido por la Unidad de Gestión Urbana de su Administración Zonal para el Fraccionamiento del Inmueble de Mayor Extensión que consta en el predio 390030 (...)*"

Con Informe Técnico AZCA-DZHOP-GU-PAD-2024-003 de 08 de abril de 2024, el Jefe de Gestión Urbana, concluyó: "*Del análisis técnico se desprende que, la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 390030, No Cumple con el "Lote mínimo" establecida en la edificabilidad vigente, Cumple con el "frente mínimo" en el Pasaje Privado de 5 metros; razón por la que se emite Informe Técnico Desfavorable*".

Con memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZHOP-2024-0320-M de 09 de abril de 2024, la Directora Zonal de Hábitat y Obras Públicas, señaló: "*Al respecto, la Dirección Zonal de Hábitat y Obras Públicas a través de la Unidad de Gestión Urbana, una vez revisado la documentación informa lo siguiente:*  
*Para los fines pertinentes, sírvase encontrar adjunto Informe de Prescripción Adquisitiva*

**Memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0132-M**

**Quito, D.M., 17 de abril de 2024**

*de Dominio del predio 390030, en el que se indica que; Conclusiones: “(...) Del análisis técnico se desprende que, la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 390030, No Cumple con el “Lote mínimo” establecida en la edificabilidad vigente; Cumple con el “frente mínimo” en el Pasaje Privado de 5 metros; razón por la que se emite Informe Técnico Desfavorable. (...)” por no cumplir con Norma Vigente. (...)”.*

**BASE LEGAL:**

El artículo 424 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en cuanto a la entrega de áreas verdes dispone: “En las *subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público*”.

El artículo 472 *ibídem*, indica “*Superficie mínima de los predios.- Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos*”.

El artículo 473 del mismo cuerpo normativo, señala: “*Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.- En caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda, a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición*”.

El artículo 2567 de la Ordenanza 001, señala: “*Compensación para áreas verdes, áreas comunitarias en particiones judiciales.- En Particiones judiciales de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m<sup>2</sup>, si la contribución del 15% del área verde y área comunitaria en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado.*

*En el caso de la sentencia ejecutoriada dictada dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, de una parte de un lote que obliga a un*

**Memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0132-M**

**Quito, D.M., 17 de abril de 2024**

*fraccionamiento, se deberá calcular el aporte del 15% del área útil adquirida mediante sentencia.*

*Si el área de la sentencia es inferior a 3000.00 m2, la contribución del 15% del área útil urbanizable adjudicada se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente”.*

**ANÁLISIS:**

De conformidad al proceso judicial No. 17230-2016-17311, la Unidad Judicial Civil con sede en la Parroquia de Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, el 28 de agosto de 2023, el Juez Landázuri Salazar Luis Fernando emitió sentencia a favor de Rosa Camila León, que en su parte pertinente señala: “(...) *se acepta la demanda y se declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor de Rosa Camila León, respecto del lote de terreno situado dentro del inmueble de mayor extensión con número de predio 390030, ubicado en la calle General Eloy Alfaro Delgado E2-156 (Antigua vía a Pomasqui), barrio Luz y Vida, parroquia Calderón, Distrito Metropolitano de Quito, cantón Quito, Provincia de Pichincha, el predio tiene un área de 181.94 m2, con los siguientes linderos y dimensiones: al Norte con 10.57 m con pasaje privado S/N; al Sur con 11.07 m con pasaje EA3; al Este con 16.95 m con la propiedad privada del Sr. Luis Flores; al Oeste con 16.81 m con propiedad privada del Sr. Wilson Lara (...)*”.

Del Informe Técnico AZCA-DZHOP-GU-PAD-2024-003 de 08 de abril de 2024, emitido por el Jefe de Gestión Urbana, ha indicado “(...) *De acuerdo al plano remitido por el propietario y el plano vial de Calderón, El inmueble descrito en la sentencia de prescripción Adquisitiva de Dominio de la Sra. Rosa Camila León con cedula CU: 0601989601, referencia Lote No. N14-208; se encuentra ubicado en la parte interna del predio No. 390030 de clave catastral 13814-04-022 ubicado en el sector LUZ y VIDA de la parroquia de CALDERON, como se visualiza en la foto adjunta De acuerdo al Plano Vial de Calderón y Plano SIREC-Q las vías locales existentes aperturadas, aprobadas por Ordenanza PUGS 001-2021. El lote de esta Sentencia de Prescripción Adquisitiva SI COLINDA con la vía Pública aprobada para su acceso: el pasaje Privado de 5m. (...)*

***Análisis, contribución del 15% del área útil adjudicada adquirida mediante sentencia.***

*En el caso que nos ocupa, el 15% del área útil prescrita corresponde a 27.29 m2, lo cual es inferior al lote mínimo vigente (300 m2), razón por la que el actor de la demanda deberá compensar en valor monetario de acuerdo al avalúo catastral vigente a la fecha de la emisión del título de crédito correspondiente.*

*Conforme lo señalado en el IRM 808856 de fecha 22 de febrero de 2024 y revisados los planos del sistema Territorio Maps Argis, se observa que el valor AIVA es 104\$ usd.*

**Memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0132-M**

**Quito, D.M., 17 de abril de 2024**

*Código AIVA 08550114.*

*De acuerdo a memorando GADDMQ-STHV-DMC-2022-100-O de 26 de junio de 2022 el Director Metropolitano de Catastros, expone cómo de*

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Abg. Lorena Elizabeth Donoso Rivera  
**DIRECTORA ZONAL DE ASESORÍA JURÍDICA**  
**ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN-DIRECCIÓN ZONAL DE ASESORIA JURÍDICA**

Referencias:

- GADDMQ-AZC-DZHOP-2024-0320-M

Anexos:

- ROSA LEON FRACCIONAMIENTO PREDIO 390030  
- ROSA LEON FRACCIONAMIENTO PREDIO 390030  
- ROSA LEON FRACCIONAMIENTO PREDIO 390030  
- informe AZCA-DZHOP-GU-PAD-2024-003 (1).pdf  
- irm\_390030\_808856.pdf  
- informe AZCA-DZHOP-GU-PAD-2024-003.docx  
- informe AZCA-DZHOP-GU-PAD-2024-003.docx

Copia:

Sra. Monica Elizabeth Mena Paez

**Servidora Municipal 2**

**ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN-DIRECCIÓN ZONAL DE ASESORIA JURÍDICA**

